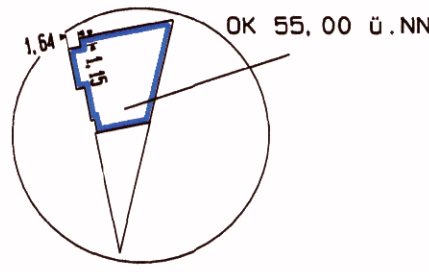
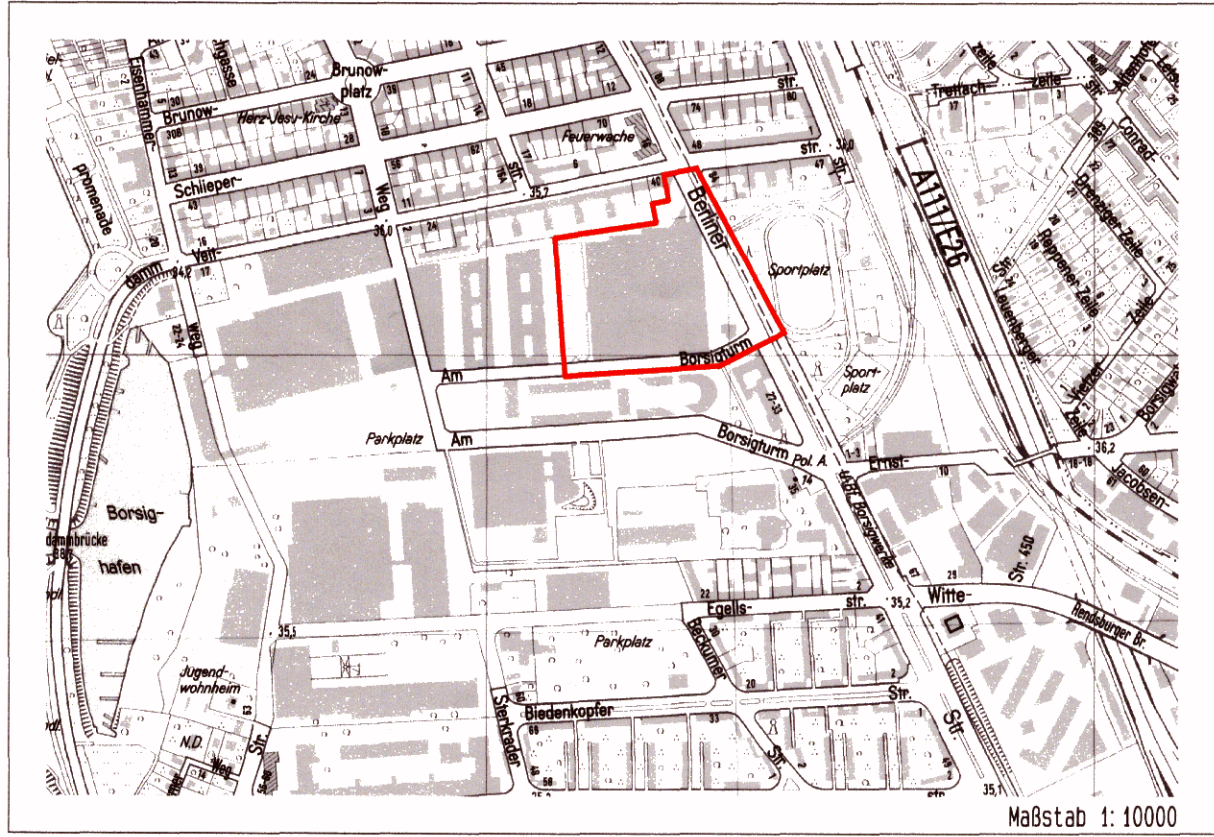


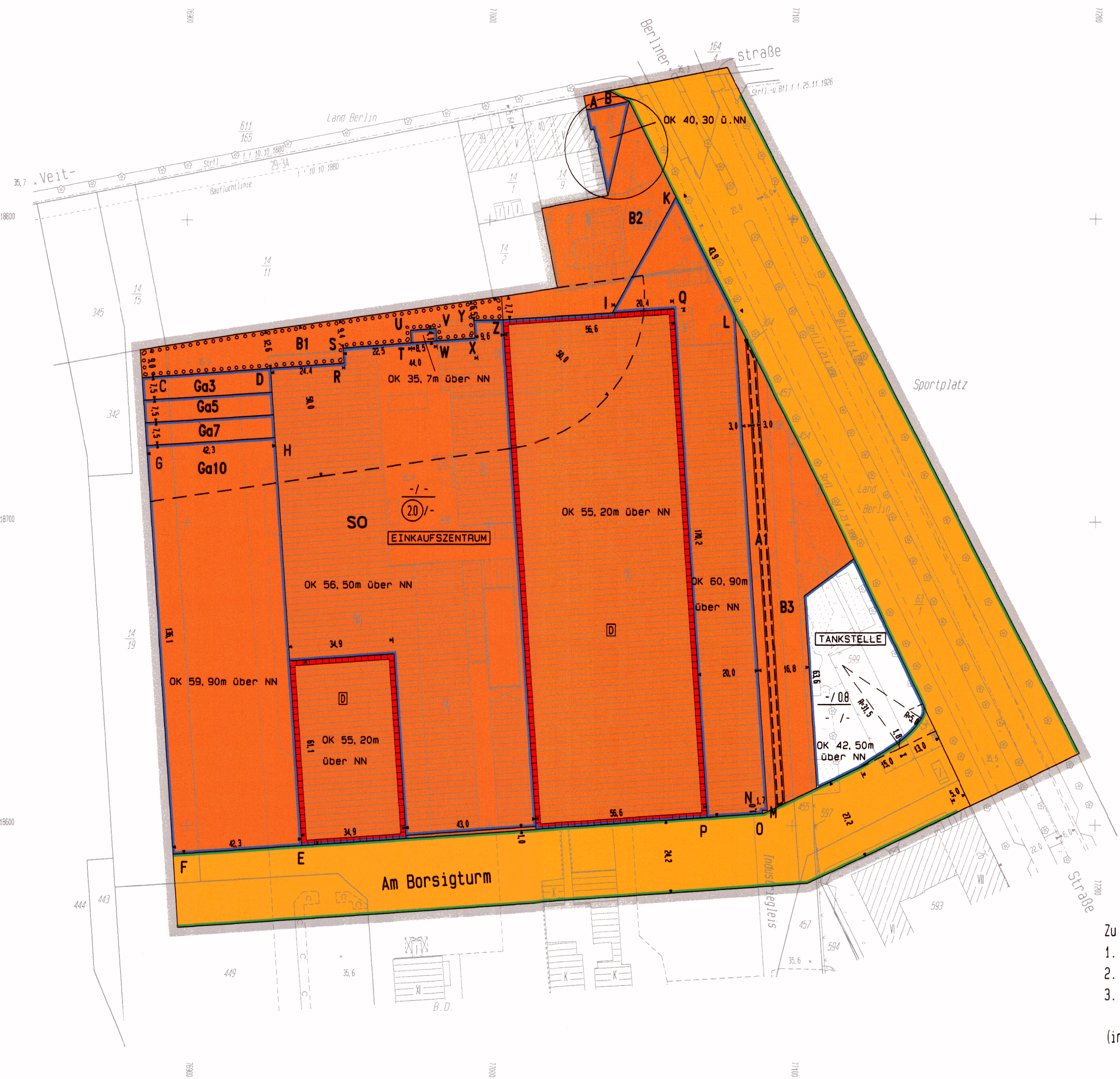
Textliche Festsetzungen

- Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Verwaltung und Dienstleistungsbetriebe,
 - Speise- und Schankwirtschaften.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Tankstellen,
 - Kinos,
 - Sport- und Freizeiteinrichtungen.Nicht zulässig sind Spielhallen, spielhallenähnliche Betriebe und Schaustellungen von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen).
- Im Sondergebiet ist eine Nettoverkaufsfläche von insgesamt 22.000 m² zulässig.
- In den baulichen Anlagen im Bereich C-D-E-F-C sind die festgesetzten Garagengeschosse auf die zulässige Geschossfläche nicht anzurechnen.
- Innerhalb der Fläche G-H-E-F-G können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 270m² und bis zu einer Höhe von 67 m über NN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
- Für die baulichen Anlagen im Sondergebiet kann oberhalb des Erdgeschosses zwischen den Punkten L und M ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m und einer Breite von maximal 12,0 m zugelassen werden. Die Zwischenräume zwischen den Vortretungen dürfen ein Maß von 10,0 m nicht unterschreiten.
- Bauliche Anlagen innerhalb der Fläche C-D-E-F-C sind bis zur höchstzulässigen Höhe unmittelbar an der Baugrenze zwischen den Punkten C und F zulässig.
- Im Sondergebiet sind unterhalb der Geländeoberfläche auf den überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen und zugehörige Nebenanlagen zulässig. In der baulichen Anlage innerhalb der Fläche C-D-E-F-C sind im 1. bis einschließlich 10. Geschoss nur Garagen und zugehörige Nebenanlagen zulässig.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dieses gilt auch für unbebaute Flächen überbaubarer Grundstücke. Davon ausgenommen ist die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Tankstelle“.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Der Geltungsbereich zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken unterirdisch zu versickern (Rohrgrölensysteme).
- Die Versickerungskörper sind so herzustellen, daß mindestens 50% des insgesamt auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers versickert werden kann. Überschüssiges Regenwasser ist mittels Überlauf in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.
- Die Versickerungskörper sind so herzustellen, daß eine mindestens 1,8 m dicke durchwurzelbare Bodenschicht über den Versickerungskörpern entsteht. Die Sohle der Versickerungskörper darf 32,6 m über NN nicht unterschreiten.
- Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit als Vegetationsflächen anzulegen und zu pflegen. Von dieser Bepflanzungsvorschrift ausgenommen sind Wege- und Platzflächen.
- Die Fläche zum Anpflanzen B1 ist dicht mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind die für die Feuerwehr notwendigen Umfahrungen und Bewegungsflächen. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) in die Pflanzung zu integrieren. Die Bepflanzung ist zu erhalten.
- Innerhalb der Fläche B2 ist je angefangene 250 m² Fläche mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.
- Innerhalb der Fläche B3 ist je 150 m² Fläche mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.
- Die Fassade zwischen den Punkten C und D sowie die den Wohnbebauungen an der Veitstraße zugewandten Fassaden D-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z sind - mit Ausnahme der Fassaden denkmalgeschützter Hallen - vollständig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind Fenster, Türen und andere Fassadenöffnungen.
- Innerhalb der Flächen C-D-E-F-C und I-K-L-M-N-O-P-Q-I sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen ist die Fläche G-F-E-H-G. Die Flachdächer sind extensiv mit einer Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen. Die Begrünungsvorschrift gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Terrassen sind zulässig.
- Die Dachflächen innerhalb der Fläche C-G-H-D-C sind intensiv mit überwiegend Sträuchern und kleinwüchsigen Bäumen zu begrünen. Die Dicke des durchwurzelbaren Dachaufbaus darf 60 cm nicht überschreiten.
- Die Dachflächen innerhalb der Fläche I-K-L-M-N-O-P-Q-I sind extensiv überwiegend mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Dicke des durchwurzelbaren Dachaufbaus darf 18 cm nicht überschreiten.
- Die unversiegelte Mindestpflanzfläche (Baumscheibe) für die nach textlichen Festsetzungen Nr. 15 und Nr. 16 festgesetzten Baumpflanzungen darf 7,5 m² nicht unterschreiten.
- Die Fläche A1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Übersichtskarte



Nebenzeichnung: für den Bereich oberhalb des Erdgeschosses



Zu diesem Bebauungsplan gehört das
1. Deckblatt vom 03.12.1996
2. Deckblatt vom 14.07.1998
3. Deckblatt vom 09.03.2005

(in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Wittenau, den 11. 9. 2007



Bebauungsplan XX - 285

für die Grundstücke Berliner Str. 17–18 und 25, für Teilflächen der Grundstücke Berliner Straße 19 und 26 sowie für einen Abschnitt der Berliner Straße und Am Borsigturm

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Tegel

Maßstab 1:1000

Zeichenerklärung		Festsetzung	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Grundflächenzahl	
Kleinsiedlungsgebiet	(2 Bauart)	WS	Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	(3 Bauart)	WR	GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	(4 Bauart)	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(4 Bauart)	WB	als Höchstmaß
Darstellung	(5 Bauart)	WD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(6 Bauart)	MI	zwingend
Kerngebiet	(7 Bauart)	KK	Offene Bauweise
Gewerbegebiet	(8 Bauart)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	(9 Bauart)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erhaltung)	(10 Bauart)	SO	Nur Hausgruppen zulässig
Sonstiges Sondergebiet	(11 Bauart)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (z.B. 1 w. 6 Baulin.)		WB	Geschlossene Bauweise
Geschossflächenzahl		GF	Baulinie
als Höchstmaß		GF	Baugrenze
als Mindest- und Höchstmaß		GF	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
Geschossfläche		GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß		GF	als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß		GF	Taufhöhe
Bauweise		GF	Flussbreite
Bauweise		GF	Überkante
Bauweise		GF	als Mindest- und Höchstmaß
Bauweise		GF	zwingend
Flächen für den Gemeinbedarf		GF	Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrsflächen		GF	Flächen für die Landwirtschaft
Straßenverkehrsflächen		GF	Fläche für Wald
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		GF	Wasserfläche
z.B. Öffentliche Parkfläche		GF	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Private Verkehrsfläche		GF	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		GF	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
z.B. Gärtnereier		GF	Sonstige Festsetzungen
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		GF	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Hochspannungsleitung		GF	Ga 1
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		GF	Ga 2
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		GF	Ga 3
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		GF	Ga 4
Sonstige Festsetzungen		GF	Ga 5
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		GF	Ga 6
Stellplätze		GF	Ga 7
Garagen		GF	Ga 8
Gemeinschaftsstellplätze		GF	Ga 9
Gemeinschaftslagerungen		GF	Ga 10
Garagengebäude mit Dachstellplätzen		GF	Ga 11
Tiefgaragen		GF	Ga 12
Gemeinschaftslagerungen		GF	Ga 13
Besonderer Nutzungszweck von Flächen mit Bef.-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen		GF	Ga 14
Arkte		GF	Ga 15
Umgrenzung von Naturschutzgebiet		GF	Ga 16
Landwirtschaftsgebiet		GF	Ga 17
Naturschutzgebiet		GF	Ga 18
Baudenkmal		GF	Ga 19
Nachrichtliche Übernahmen		GF	Ga 20
Eintragungen als Vorschlag		GF	Ga 21
Planunterlage		GF	Ga 22
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 23
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 24
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 25
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 26
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 27
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 28
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 29
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 30
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 31
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 32
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 33
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 34
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 35
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 36
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 37
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 38
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 39
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 40
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 41
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 42
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 43
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 44
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 45
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 46
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 47
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 48
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 49
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 50
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 51
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 52
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 53
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 54
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 55
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 56
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 57
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 58
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 59
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 60
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 61
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 62
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 63
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 64
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 65
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 66
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 67
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 68
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 69
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 70
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 71
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 72
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 73
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 74
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 75
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 76
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 77
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 78
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 79
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 80
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 81
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 82
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 83
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 84
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 85
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 86
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 87
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 88
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 89
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 90
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 91
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 92
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 93
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 94
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 95
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 96
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 97
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 98
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 99
Grenzen von Bepflanzungen		GF	Ga 100

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bebauungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanVO) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 13.5.1995

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt
Hinsch
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Lenböcke
Bezirksstadtrat
Stadtplanungsamt
Weber
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 10. Juni 1996 bis einschließlich 9. Juli 1996

erneuert vom 4. April 2005 bis zum 3. Mai 2005 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblättern vom 3. Dezember 1996,

14. Juli 1998 und 9. März 2005 am 5. April 2006 beschlossen.

Berlin, den 6. April 2006

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Bau-, Grundstücks- und Gebäudemangement

Stadt- u. Regionalplanung

Helmut-Palant

Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 27. Juli 2006

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Marlies Wanjura
Bezirksbürgermeisterin
Michael Wegner
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 15.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 773 verkündet worden.